

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
2	2. Maximal zulässige Grundflächenzahl
3	3. Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

1.4.2 **SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vortrabbetrag im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig sind:  
- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschl. Unterkonstruktionen.  
- Trafostationen  
- Anlagen zur Speicherung von Strom  
- Einfriedungen  
- Blendschutzeinrichtungen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.5 Grundflächenzahl GRZ 0,50 maximal

Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind die durch die Tisch- Reihenanlagen überbauten Flächen (horizontale Projektionsfläche) der Photovoltaikanlagen heranzuziehen.

2.8 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 3,50 m bezogen auf das Urelände.  
Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 3,0 m betragen (nicht überbauter, besonderer Weisenstreifen zwischen Hinterkante Modultisch und Vorderkante des nachfolgenden Modultisches).  
Der Abstand zwischen dem Urelände und der Unterkante der Modultische muss mindestens 80 cm betragen (vgl. Prinzipschnitt Tischanlage M150).

## 3. Bauweise

3.5.1 **---** Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen davon werden Einfriedungen zur Sicherung der Anlage.

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

8.11 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Mittelspannungsentwurf 20 kV mit beidseitigem Schutzstreifen von je 2,5 m

8.12 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Mittelspannungsentwurf 20 kV mit beidseitigem Schutzstreifen von je 2,5 m. Abbau und Verlegung geplant.

8.2 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Trinkwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Stalwang mit beidseitigem Schutzbereich 3,0 m.

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)

13.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

**1** Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher

Entlang der Südgrenze, der Nordwestgrenze und Nordgrenze ist eine durchgehende zweireihige Hecke mit Arten der Liste 2 und einem Anteil von 15 % Bäumen 2. Wuchsklasse mit Arten der Liste 1 zu pflanzen. Die Bäume 2. Ordnung sind auf die gesamte Heckenlänge gleichmäßig zu verteilen. Pflanzabstand der Sträucher / Bäume untereinander 1,50 m. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m.

**2** Pflanzgebiet für Sträucher

Entlang der Ostgrenze ist eine durchgehende zweireihige Strauchhecke mit Arten der Liste 2 zu pflanzen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m.

Nicht durch Pflanzgebiete für Bäume und Sträucher beanspruchte Flächen sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu entwickeln. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut für magere Flachland-Mähwiesen, Ursprungsgebiet 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zu begrünen. Pflege gemäß textlicher Festsetzung 0.2.1.

13.2.3 Begrünung der Anlagenflächen Die Anlagenflächen innerhalb des Sicherheitszonen sind zwischen und unter den Photovoltaikmodulen als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu entwickeln. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut für magere Flachland-Mähwiesen, Ursprungsgebiet 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zu begrünen. Pflege gemäß textlicher Festsetzung 0.2.1.

## 15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 15.15 Einfriedung Sicherheitszonen gem. textl. Festsetzung III 0.1.1.
- 15.16 Photovoltaik-Modultisch, Unterkonstruktion Stahl mit Fundamenten aus Erdölbeln oder Rammfundamenten
- 15.17 Trafostation geplant

# II. PLANLICHE HINWEISE

## 16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Vermessungsverwaltung Bayern, Stand 2/2022)

- 16.1 Flurgrenze
- 16.2 Flurstücksnummer
- 16.3 Wohngebäude Bestand
- 16.4 Nebengebäude Bestand
- 17.1 Bäume / Sträucher bestehend
- 17.2 0,50 m - Höhenschichtlinien, DGM 1, Bayerische Vermessungsverwaltung.
- 17.3 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Verlegung geplant, Mittelspannungsentwurf 20 kV.

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1 Einfriedungen

0.1.1 Sicherheitszonen (Planliche Festsetzung 15.15)  
Zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über OK Urelände mit Maschendrahtzaun. Es sind ausschließlich Punktfundamente (z. B. Rammfundamente) zulässig. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere und Niederwild darf die Unterkante des Zaunes bis maximal 15 cm über Geländeoberfläche geführt werden. Der Sicherheitszonen ist so zu errichten, dass die Stroupfanlagen außerhalb zu liegen kommen (vgl. Prinzipschnitt M1.200).  
Wildschutzzaun:  
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölzpflanzungen mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, der bis zum Boden zu führen ist. Der Zaun ist mindestens 5 Jahre funktionsfähig zu erhalten und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzungen zu entfernen. Notwendige Wildschutzzaune sind entlang der öffentlichen Freizeige mit einem Mindestabstand von 10 m zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Entlang landwirtschaftlicher Grundstücke ist ein Grenzabstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

## 0.2 Grünordnung

0.2.1 Bepflanzung und Pflege  
Die Herstellung der Bepflanzungen und Ansaaten sind in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich für die Fertigstellung ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage.  
Pflege der Gehölze:  
Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind ortsgleich zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30 % der Heckenlänge auf einmal umfassen darf.  
Pflege der Wiesenflächen im gesamten Geltungsbereich:  
Die Wiesenflächen sind in den ersten 5 Jahren ca. 3-4 mal jährlich zu mähen (Aushagerung), danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr auszuführen. Schnittabstände:  
1. Schnitt frühestens ab dem 15.06. / 2. Schnitt 01.09. – 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09).  
Das Mähen ist mit insektenfreundlichen Mähwerken (Doppelmesser- oder Fingermessermähwerke) auszuführen. Kreismähwerke sind unzulässig. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.  
Bei einer Bewirtschaftung der PV-Flächen mittels Beweidung dürfen nicht mehr als 10 GV / ha auf die Fläche. Dünge- oder Spritzmittel:  
Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist der Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln unzulässig.

## 0.2.2 Gehölzartenliste / Mindestpflanzqualitäten

- Liste 1: **Bäume 2. Wuchsklasse**  
Mindestpflanzqualität: Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.
- Acer campestre - Feld-Ahorn
  - Corpinus betulus - Hainbuche
  - Malus sylvestris - Wild-Äpfel
  - Prunus avium - Vogel-Kirsche
  - Pyrus pyrastor - Wild-Birne
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
- Liste 2: **Sträucher**  
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.
- Cornus sanguinea - Blut-Hartweigel
  - Corylus avellana - Hasel
  - Eucornus europaeus - Pfaffenröhchen
  - Ligustrum vulgare - Gewöhnliche Liguster
  - Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
  - Rhamnus frangula - Faulbaum
  - Rosa spec. - Wildrosen
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus - Gew. Schneeball
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## 0.3. Freifächengestaltungsplan

0.3.1 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein Freifächengestaltungsplan (Maßstab 1:250 bis 1:500) vorzulegen. Darzustellen sind:  
- Lageplan der Anlage mit Darstellung der Bepflanzung (Arten, Stückzahlen) sowie von Ansaaten (Saatgut)  
- Einfriedung mit Sicherheitszonen (Schnitt und Ansicht)  
- Photovoltaik-Module einschl. Unterkonstruktion (Prinzipschnitt mit Höhenangaben)

## 0.4. Nutzungsdauer / Rückbauverpflichtung

0.4.1 Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen, Tragwerke und Einfriedungen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.  
Die Beseitigung von Gehölzen nach Wegfall der Nutzung unterliegt den zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

## 0.5. Immissionschutz

0.5.1 Es ist darauf zu achten, dass die Standorte für die erforderliche Trafostationen und die Übergabestation so festgelegt werden, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebene Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.  
0.5.2 Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

## 0.6. Monitoring

0.6.1 Die zielgemäße Entwicklung des mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (FFH-Lebensraumtyp 6510) gemäß den planlichen Festsetzungen 13.2.2 und 13.2.3 ist 8 Jahre nach Erstanlage durch ein Monitoring zu überprüfen. Das Monitoring ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Es ist festzustellen, ob das Entwicklungsziel mit den durchgeführten Maßnahmen erreicht wurde bzw. erreicht werden kann. Ggf. sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Das Monitoring ist der Unteren Naturschutzbehörde als Bericht vorzulegen.

# IV. TEXTLICHE HINWEISE

## 1. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände von Bepflanzungen

Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können Staubemissionen entstehen. Diese sind zu dulden. Schadensersatzansprüche können daraus nicht geltend gemacht werden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

## 2. Belange der Wasserwirtschaft

Bei anstehenden Aushubarbeiten sollte das Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.  
Der natürliche Abfluss wird abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

## 3. Belange der Denkmalpflege

Im unmittelbaren Planbereich sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

## 4. Brandschutz

Im Zuge der Alarmierungsplanung sollte im Erstzugriff mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöscheinheiten oder Sondergeräten erforderlich sein. Es sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strohrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch DIN VDE 0132) einzuhalten.  
Am Zufahrtstor ist ein deutlich sichtbares Schild anzubringen, auf dem der zuständige Ansprechpartner und die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage mitgeteilt wird. Adresse und Erreichbarkeit sollte bei der Alarmierungsplanung hinterlegt werden.  
Für die Anlage ist vom Betreiber mit der zuständigen Feuerwehr ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 zu erstellen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. In den Plänen ist die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgers darzustellen. Für die Zugänglichkeit ist in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehr-Schlüsseltyp 1 orn Zufahrtstor vorzusehen.

## 5. Hinweise des Netzbetreibers

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planskizzen beim Stromversorger einzuholen.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



# VERFAHRENSHINWEISE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rattzell hat in der öffentlichen Sitzung vom 04.11.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Rattzell hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.11.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 04.11.2021 bis einschließlich 04.11.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## 3. Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Rattzell hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.11.2021 bis einschließlich 04.11.2021 durchgeführt. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

## 4. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.11.2021 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2021 bis einschließlich 04.11.2021 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 04.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## 5. Satzung

Die Gemeinde Rattzell hat mit Beschluss vom 04.11.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayVO beschlossen.

Rattzell, den \_\_\_\_\_ M. Rainer, 1. Bürgermeister

## 6. Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgemittelt.

Rattzell, den \_\_\_\_\_ M. Rainer, 1. Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

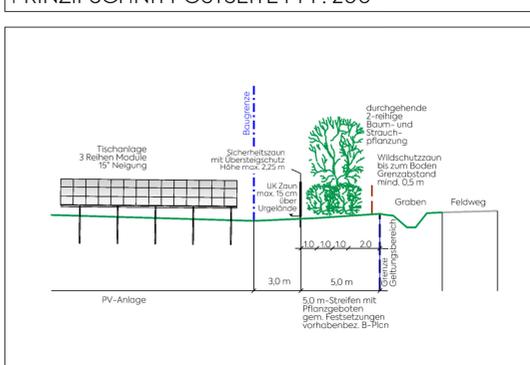
Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 04.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG Stalwang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rattzell, den \_\_\_\_\_ M. Rainer, 1. Bürgermeister

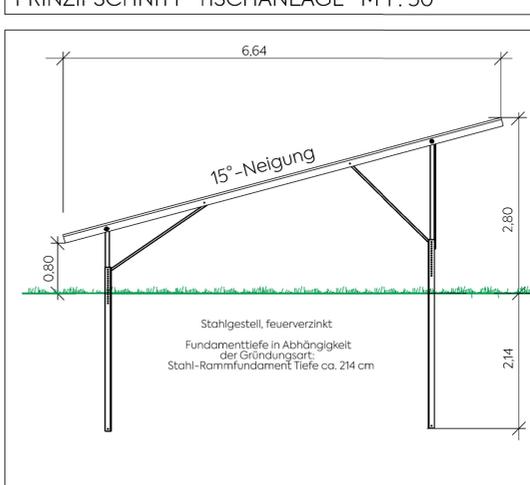
# Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan – M 1 : 1.000



## PRINZIPSCHNITT OSTSEITE M 1 : 200



## PRINZIPSCHNITT TISCHANLAGE M 1 : 50



mks Architekten-Ingenieure GmbH  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
T 09961 9421 0  
F 09961 9421 29  
ascha@mks-ai.de  
www.mks-ai.de

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET SO PV "MAISZELL"

PLANNUMMER	B 1.0		
BAUCORT / PROJEKT	Projektname		
PROJEKTNUMMER	2021-121		
BAUABSCHNITT	Bauabschnitt		
VERFAHRENSTRÄGER	Gemeinde Rattzell Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Photovoltaik "Maiszell"		
LANDKREIS / STADT	Straubing-Bogen		
REGIERUNGSBEZIRK	Niederbayern		
DARSTELLUNG	Maßstab		
	1:1.000		
	Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Verfahrenshinweise		
BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	01.12.2022
al	al		